

Stadt: Kassel
 Gemarkung: Niedرزwehren
 Flur: 4

M=1:500

Planunterlagen hergestellt unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation - (Verm. ST. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.), Kassel, 07.07.2003 Vermessung und Geoinformation Vermessungsdirektor	Aufgestellt, Kassel, 19.09.2005 Der Magistrat Stadtrat Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 12.09.2005 Kassel, 12.09.2005 Die Stadtverordnetenvorsteherin	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 17.10.2005 bis einschließlich 18.11.2005 Kassel, 27.09.2005 Der Magistrat Stadtrat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 17.10.2005 bis einschließlich 18.11.2005. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 231 vom 05.10.05. Kassel, 21.11.2005 Planungsamt Technischer Angestellter	Gemäß § 3 Abs. 3, Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich Kassel, den Der Magistrat Stadtrat
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2, Satz 1 BauGB vom bis einschließlich Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Kassel, Planungsamt Technischer Angestellter	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 15.05.2006 Kassel, 22.05.2006 Die Stadtverordnetenvorsteherin Stadtverordnetenvorsteher
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, 26.05.2006 Der Magistrat Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 165 vom 19.07.2006 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 19.07.2006 Der Magistrat Stadtrat

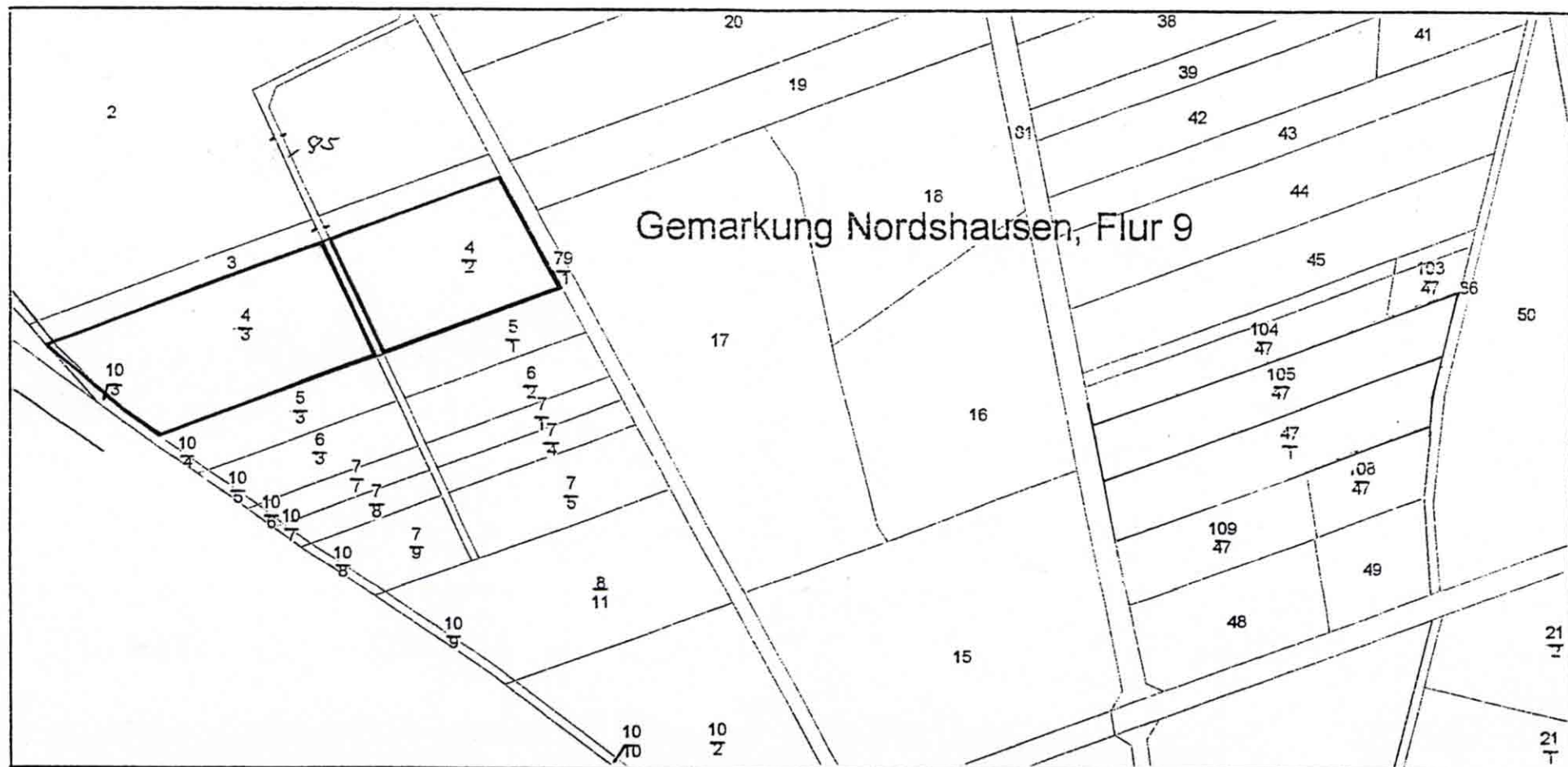
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert am 17.12.1998 (GVBl. I S. 562).
 Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274)
 Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) vom 27.06.2002 (GVBl. I, Nr. 16, S. 364)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 03.04.2002 (BGBl. I, Nr. 22, S. 1193)

**Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan VIII/4
 Umwandlung von Ackerflächen in Grünland**

Gemarkung Nordshausen
 Flur 9, Flst. 4/2, 4/3,
 6028qm

Übersichtsplan M 1:2.000

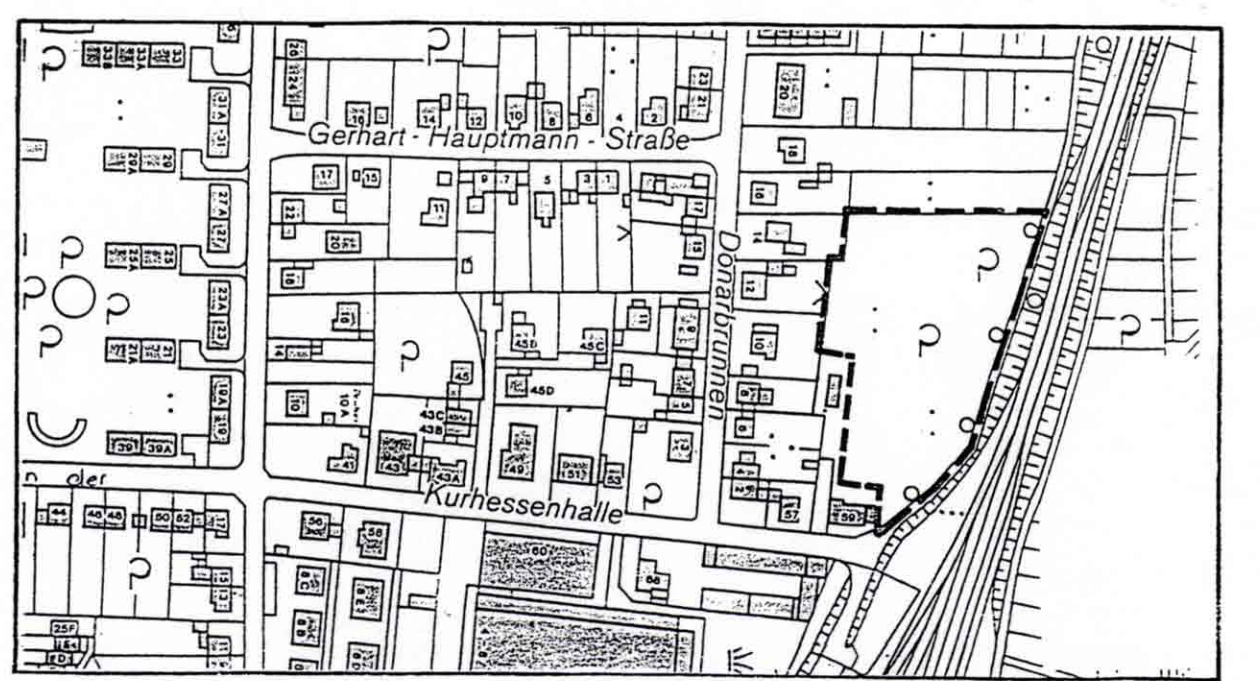


Übersichtsplan M 1:10.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXTLICHE FESTSETZUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet
 WA
 0,6
 0,4
 II
 offener (o)
 2 Wo
- Maß der baulichen Nutzung**
 Geschossflächenzahl
 Grundflächenzahl einschl. Nebengebäuden
 Zahl der Vollgeschosse
 Bauweise
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Im WA sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 -Baugrenze
- Sonstige Festsetzungen**
 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 bestehende bauliche Anlage
 private Verkehrsfläche
 Stellplätze privat
 Stellplatz Wertstoffcontainer
 mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche Zweckbestimmung: Geh- und Fahrrecht zugunsten des angrenzenden Grundstücks Flurstück Nr. 15/22
 vorhandene Flurstücksgrenzen
- Höhe der baulichen Anlage**
 Firsthöhe
 Als Firsthöhe gilt die Höhe des Schnittpunktes der Verlängerung der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachfläche bis zum Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen.
- Dachformen/Dachneigung**
 Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer auszuführen. Die Dachneigung bei Satteldächern soll 32-42 Grad, bei Pultdächern mind. 15 Grad betragen.
- Es gilt die Stellplatzsatzung der jeweils gültigen Satzung.
- Erhaltung der vorhandenen Vegetation**
 9.1 Gebüsche, Hecken, Säume
 9.2 Obst-, Laubbäume
 9.3 Baumgruppen
 9.4 Ruderalflur
 9.5 Gebüsch aus *Rubus fruticosus*
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Boden, Natur und Landschaft (§9 (1), 20, 25 BauGB)**
 10.1 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Die dargestellten Einzelbäume und flächigen Vegetationsstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume sind während der gesamten Bauphase gem. DIN 18920 zu schützen. Ein fachgerechter Rückschnitt der vorhandenen Sträucher und Gehölze ist zulässig. Dabei ist pro Jahr maximal die Hälfte des jeweiligen Bestandes zurück zu schneiden. Die Flächen sind 1 x / Jahr bis 1 x / 2 Jahren zu mähen und mulchen. Frühester Termin für die Mahd ist der 15. Juni. Die Anlage eines ca. 30 m langen offenen Grabens zur Anbindung der Überläufe der Zisternen und des Rückhaltebeckens an den öffentlichen Kanal ist zulässig.
 10.2 **Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen**
 Im Bereich der verbleibenden Ruderalfläche sind 14 Stück hochstämmige Obstbäume in alten Sorten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
 10.3 **Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen**
 Entlang der geplanten Erschließungsstraße ist ein ca. 7 m breiter Streifen heckentypig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von 1 x 1 m einzuhalten. Die Mindestgröße der verwendeten Bäume und Sträucher beträgt 80 - 100 cm. Alle 10 - 15 m ist mindestens 1 Baum 1. Ordnung mit 12 - 14 cm Stammumfang zu verwenden. Die Sträucher sind alle 10 - 15 Jahre kleinflächig auf den Stock zu setzen. Am Rand zu den privaten Stellplätzen ist ein ca. 1 m breiter Wiesenstreifen zu entwickeln. Der Wiesenstreifen ist zur Beschleunigung der Vegetationsentwicklung mit einer kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen.
 Der Wiesenstreifen ist 1 - 2 x / Jahr zu mähen. Frühester Termin für die 1. Mahd ist der 15. Juni. Das anfallende Mähgut ist abzutransportieren.
- Anlage eines naturnahen Grabens, Breite ca. 1,0 m**
 Verlauf und Profilierung des Grabens sind naturnah auszuführen. Zum Schutz vor Erosion ist der Graben und beidseitig ein Wiesenstreifen von 1 m Breite mit einer kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen. Die Wiesenstreifen sind 1 - 2 x / Jahr mähen. Frühester Termin für die 1. Mahd ist der 15. Juni. Das anfallende Mähgut ist abzutransportieren.
- Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§78 (1)3,4,5 HBO)**
 11.1 **Grünordnung**
 Mindestens 50 % der Grundstücksfläche sind als strukturreicher Hausgarten anzulegen und zu unterhalten. Intensiv genutzte Flächen (Stellflächen, Rasenflächen, Nutzgärten) dürfen maximal 30 % der Grünfläche einnehmen. Zur inneren Durchgrünung ist pro angefangene 150 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Baum davon ist im Vorgarten zu pflanzen. Die zu erhaltenden Bäume sind nicht auf die Pflanzangebote anzureichen. Die Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
 11.2 **Einfriedigungen**
 Wenn Hecken an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind sie zu schneiden. Für die Einfriedigungen der Grundstücke sind lebende Hecken und Zäune zulässig. Die Höhe der Hecken und Zäune soll innerhalb der Sichtdreiecke 60 cm, außerhalb der Sichtdreiecke 1,20 m nicht überschreiten.
 11.3 **Oberflächenmaterialien**
 Nicht gärtnerisch genutzte Freiflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen) sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien herzustellen, z.B. Pflaster mit breiter Fuge, wassergebundene Decke oder Schotterrasen. Eine Entwässerung der befestigten Freiflächen in die öffentliche Kanalisation ist zu vermeiden.
 11.4 **Regenwasserbewirtschaftung**
 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen mit 4,5 m³ bis ca. 6,5 m³ Volumen zu sammeln. Ein Überlauf der Zisterne ist nur mit gedrosselter Abgabe (0,5 l/s bis 0,7 l/s) zulässig. Das im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser ist in einem separaten Regenrückhaltebecken (ca. 16,5 m³) zu speichern und gedrosselt (max. 2 l/s) über einen offenen Graben an die öffentliche Kanalisation abzugeben.
Empfehlungen/ Hinweise
 12. **Fassadenbegrünung**
 Eine Fassadenbegrünung wird für die geplante Bebauung vor allem aus klein-klimatischen Gründen empfohlen. Sie trägt zum Temperaturengleich bei und wirkt somit der Beeinträchtigung durch die zu erwartende Erwärmung entgegen.
 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z. B.:
 Hedera helix (Efeu)
 Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)
 Polygonum aubertii (Knöterich)
 Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 Lonicera spec. (Gelbblatt in Sorten)
 13. **Schallschutzmaßnahmen**
 Auf Grund der Nähe des Baugebietes zur Bahnlinie Strecke 3901 Kassel-Waldkappel handelt es sich um einen von Verkehrslärm vorbelasteten Standort. Da die vorhandene Bahnlinie planfestgestellt ist, tragen die jeweiligen Bauherren und ihre Rechtsnachfolger selbst die Kosten für eventuelle Schallschutzmaßnahmen.



STADT KASSEL
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
AN DER KURHESSENHALLE

Stand: September 2005
 SCHÄFER-HEIWA-PLANUNGS KG
 36266 Heringen, Brüder-Grimm-Str.7